

CAPITOLATO DEI LAVORI INERENTE L'EDIFICIO RESIDENZIALE DA ERIGERSI IN SARONNO, NELL'AMBITO DEL PIANO INTEGRATO DI VIA TRENTO – EDILIZIA LIBERA.

PREMESSA

La presente descrizione delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, degli elementi di finitura e degli impianti previsti.

La descrizione dei lavori potrà essere assoggettata a variazioni in sede esecutiva, a seguito di specifiche richieste degli Enti Amministrativi o di indicazioni progettuali di ordine architettonico e funzionale. Eventuali variazioni, se apportate, saranno comunque qualitativamente comparabili con quanto descritto di seguito.

STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni, continue o a plinto, le murature perimetrali del piano interrato, i muri portanti della scala e del vano ascensore, le travi e i pilastri saranno in cemento armato.

I solai dei piani di abitazione, di sottotetto e di copertura saranno in soletta mista con cemento armato e laterizio. Il solaio delle autorimesse e delle cantine è invece previsto in lastre prefabbricate tipo “Predalles”, alleggerite con polistirolo, con intradosso in cemento armato a vista.

INVOLUCRO

La progettazione dell'edificio, e in particolare degli elementi che delimitano gli ambienti interni verso l'esterno, è stata eseguita nel rispetto della vigente normativa sia in materia di isolamento acustico (D.P.R. 297 del 05/12/97), sia in materia di isolamento termico (D.L. 311 del 29/12/06 e D.G.R. 5773 del 31/10/07).

MURATURE PERIMETRALI

Saranno realizzate con particolare attenzione all'isolamento termico e prevedono l'utilizzo di blocchi di laterizio, intonacati e rivestiti verso l'esterno con coibente in lastre di polistirene espanso estruso spessore cm. 10, . realizzato appositamente per il sistema a cappotto.

La soluzione prevista per le murature perimetrali garantisce valori di trasmittanza che risultano migliorativi rispetto ai limiti imposti dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico (D.L. 311 del 29/12/06).

La finitura esterna sarà poi realizzata con intonaco di cemento trattato con vernici al quarzo o ai silicati.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni degli appartamenti saranno in legno con sezione 70 mm e completi di tapparelle in pvc e vetri doppi, questi ultimi con sezioni e caratteristiche tali da garantire ad ogni serramento il rispetto dei requisiti termoacustici definiti dalla vigente normativa.

Le finestre e portefinestre avranno davanzale e soglie in materiale lapideo.

Anche le finestre dei vani scala saranno in legno con vetrocamera; i serramenti di ingresso negli atrii condominiali saranno invece in alluminio con vetrate di sicurezza.

Infine le porte basculanti delle autorimesse al piano interrato saranno in doghe di acciaio zincato.

ISOLAMENTO DEI SOLAI

Il solaio di copertura del piano interrato, interessato dalle porzioni residenziali, sarà isolato con uno strato in sughero impastato con vetrificante con densità 70-100 kg/mc, protetto superiormente con una barriera al vapore sopra la quale sarà realizzato il sottofondo della pavimentazione con impasto in sabbia e cemento con rete di irrigidimento.

Nei piani intermedi i solai saranno isolati con uno strato di cemento cellulare alleggerito con sfere di polistirolo, protetto superiormente da un feltro isolante anticalpestio, sopra il quale sarà realizzato il sottofondo della pavimentazione con impasto in sabbia e cemento.

Per i solai dei balconi sarà posta particolare attenzione all'impermeabilizzazione dei medesimi, che sarà realizzata mediante applicazione di malta bicomponente elastica impermeabilizzante (tipo "Mapelastic" della ditta Mapei o similare)

COPERTURA

La copertura piana non calpestabile avrà spessori degli strati di isolamento termico adeguati al raggiungimento dei requisiti imposti dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e opportuni strati di impermeabilizzazione;

La copertura sarà finita all'esterno con marmettoni di cemento posati su piedini in PVC.

Tutte le opere di lattoneria (canali, scossaline, converse e pluviali) necessarie al completamento della copertura saranno realizzate in lamiera di rame di sezione adeguata.

PARETI DIVISORIE TRA UNITA'

Le murature divisorie fra le diverse unità immobiliari saranno realizzate in doppio paramento (blocco multiforo da cm. 12 e tavolato da cm. 8), con interposto elemento isolante termoacustico.

TAVOLATI DIVISORI

I divisori interni ai singoli appartamenti saranno realizzati in laterizio forato spessore 8 cm o 12 cm a seconda delle necessità impiantistiche.

I divisori delle autorimesse e dei locali ripostiglio al piano interrato saranno invece in blocchi di CLS a vista di adeguato spessore.

INTONACI

Le pareti e i solai degli appartamenti saranno intonacati a gesso tipo "Pronto" con sottofondo in materiale preconfezionato, completo di paraspigoli, fatta eccezione per i bagni e le cucine che saranno intonacati a civile.

I locali accessori al piano interrato (box, cantine e locali comuni) avranno murature in c.a. o in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per tutti gli appartamenti sono previste le seguenti pavimentazioni:

- soggiorni, disimpegni, camere da letto e locali nel piano sottotetto in tavole di parquet di Iroko o Merbau da cm. 25/30x5/6, spessore mm. 10/11; in alternativa, a scelta dell'Acquirente, potranno essere realizzate con piastrelle di monocottura da cm. 30x30;
- soggiorni con angoli cottura avranno in piastrelle di monocottura da cm. 30x30 o similari;
- cucine in piastrelle di monocottura da cm. 30x30 o similari;
- bagni con piastrelle in ceramica o monocottura da cm. 20x20 o 20x25.

Lo zoccolino interno agli appartamenti sarà in legno da cm. 7-8 x 1.

I rivestimenti dei bagni saranno in piastrelle di ceramica da cm 20x20 o cm. 20x25, per un'altezza fino a mt. 2.40.

I rivestimenti delle cucine saranno invece in piastrelle di ceramica da cm. 20x20 su due pareti del locale cucina per una altezza di mt. 1.80; in caso di soggiorno con angolo cottura, la parete rivestita sarà unicamente quella attrezzata.

La scelta dei materiali ceramici dovrà essere effettuata dall'Acquirente sulla base di un ampio capitolato proposto direttamente in esposizione.

I balconi e i portici saranno pavimentati con piastrelle di gres ingelivo da cm. 10x20 o 15x15 e avranno zoccolino in piastrelle.

La pavimentazione delle autorimesse e dei locali ripostiglio al piano interrato sarà in battuto di cemento con finitura superficiale in polvere di quarzo.

ULTERIORI ELEMENTI DI FINITURA INTERNI

I portoncini blindati di ingresso agli appartamenti saranno della ditta "DIERRE", modello "AT 3" o similare, rivestiti con pannelli in essenza di legno.

Le porte interne agli appartamenti saranno con anta piana cieca tamburata, in almeno tre tinte a scelta dell'Acquirente.

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata.

Le scale interne agli appartamenti, di collegamento tra l'ultimo piano e i sovrastanti locali accessori di sottotetto, saranno in legno, con struttura in ferro e legno.

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità abitativa sarà collegata direttamente al contatore di fornitura Enel con linee dimensionate per una potenza fino a 6 KW (il contatore che verrà originariamente posizionato dall'Enel avrà potenza di 3 KW).

L'impianto sarà realizzato conforme alle norme CEI, con tubi in pvc sotto traccia e in circuiti distinti per luce e F.M.. Gli interruttori e le prese saranno con frutti BTicino serie LIVING INTERNATIONAL, con placche in tecnopolimero bianco o antracite.

Per ogni appartamento sono previsti i seguenti elementi:

- ingresso

1 centralino con interruttore automatico salvavita

1 suoneria porta blindata

1 punto luce deviato.

- soggiorno

1 punto luce invertito

4 punti presa da 10 A

- cucina (o angolo cottura)

1 punto luce interrotto

2 punti presa 10 A

3 punti presa 16 A

- camera matrimoniale

1 punto luce invertito

3 punti presa 10 A

- camera secondaria

1 punto luce deviato

2 punti presa 10 A

- bagno principale

2 punti luce interrotti

1 punto presa 10A

1 punto presa 16 A con interruttore 1/0 per lavatrice

1 pulsante a tirante

nei bagni ciechi sarà installato un aspiratore tipo “Vortice”

- bagno secondario

2 punti luce interrotti

1 punto presa 10A

1 pulsante a tirante

nei bagni ciechi sarà installato un aspiratore tipo “Vortice”

- ripostiglio

1 punto luce interrotto

- disimpegno

1 punto luce deviato

1 punto presa 10 A

- balconi

1 punto luce interrotto

1 punto presa 10° stagna

- sottotetto (per ogni ambiente accessorio)

1 punto luce deviato

2 punti presa 10 A

Nei box e nelle cantine l’impianto è previsto con tubazioni a vista, con collegamento ai singoli contatori di proprietà, ed è formato da un punto luce interrotto e una presa da 10A per ogni autorimessa ed un punto luce interrotto per ogni cantina.

Restano esclusi tutti i corpi illuminati delle parti private interne.

IMPIANTO TELEFONICO

La predisposizione dell’impianto telefonico comprende un punto presa posizionato in ogni soggiorno e in ogni camera. E’ inoltre prevista la predisposizione di una ulteriore presa per il piano sottotetto.

IMPIANTO TV

L’impianto TV sarà con antenna centralizzata, anche satellitare

In ogni appartamento è prevista una presa satellitare; le prese TV sono invece previste in ognuno dei seguenti locali: soggiorno, soggiorno con angolo cottura e camera matrimoniale; anche per ogni sottotetto è prevista una presa TV.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO E ANTIFURTO

L'impianto videocitofono sarà completo di pulsantiera esterna a lato dell'ingresso pedonale, con comando per apertura del cancello pedonale e delle porte degli ingressi condominiali agli atrii scala.

E' previsto per ogni appartamento l'installazione di un monitor da parete con video (due monitor per gli appartamenti posti su due livelli).

Sarà predisposto l'impianto di antifurto, con una tubazione per ogni punto allarme su tutti i serramenti e sul portoncino di ingresso, una tubazione per il punto sirena esterna e una tubazione per il punto di inserimento interno all'unità immobiliare.

IMPIANTO ASCENSORE

Gli ascensori previsti in progetto saranno con cabina rivestita con pannelli in acciaio e con porte automatiche a scorrere in acciaio antigraffio; le caratteristiche dimensionali della cabina saranno tali da rispettare i requisiti imposti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'impianto di condizionamento prevede la sola predisposizione delle tubazioni elettriche, idrauliche e scarico condensa; saranno previste le cassette da incasso per il futuro posizionamento di un sistema di condizionamento a "split", collegate ad un posto macchina esterno; il numero delle predisposizioni per gli "split" saranno in relazione alle dimensioni dell'appartamento: uno per monolocali e bilocali, due per trilocali, quadrilocali e appartamenti posti su due livelli.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento previsto sarà di tipo centralizzato costituito da idoneo generatore di calore alimentato a gas metano. Il sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria, derivato anch'esso dall'impianto centralizzato, sarà abbinato ad un impianto a collettori solari capace di ricevere l'energia termica ceduta dal sole.

La produzione centralizzata di acqua calda sanitaria sarà realizzata per il 50% del fabbisogno totale (secondo norma di legge DL 311/2066 e DGR n°8/5018) tramite pannelli solari disposti sulla copertura.

Per ogni singola unità residenziale saranno installati dei contatori di calore in grado di contabilizzare l'energia termica consumata.

Ogni unità residenziale sarà dotata di idoneo sistema di termoregolazione costituito da termostato ambiente programmabile capace di gestire in maniera autonoma ed indipendente il calore.

I terminali utilizzati per l'impianto di riscaldamento saranno radiatori in acciaio verniciato per l'intero appartamento, con l'eventuale eccezione, a semplice scelta dell'Acquirente e compatibilmente con gli spazi a disposizione, dei bagni dove potranno essere installate scaldasalviette.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà costituito da rete generale di distribuzione dell'acqua a valle del contatore generale, completa di saracinesche di intercettazione; le colonne montanti di distribuzione per l'acqua calda sono previste in tubo zincato debitamente isolato.

Ogni bagno avrà le dotazioni di apparecchi igienico sanitari indicati in planimetria; in particolare gli apparecchi saranno della seguente tipologia:

- vasca da bagno in ghisa porcellanata o in acrilico da cm. 170x70 con rubinetteria provvista di miscelatore monocomando e scarico a leva;
- piatto doccia in ceramica cm. 70x70 o 80x80 o 75x90, compatibilmente con le dimensioni del locale, con rubinetteria provvista di miscelatore monocomando con previsione di asta saliscendi;
- vaso a pavimento con cassetta murata in porcellana vetrificata bianca della serie Tesi, Liuto o Esedra (prodotti Ideal Standard);
- bidet a pavimento con gruppo miscelatore monocomando con scarico a leva, delle serie precedentemente indicate;
- lavabo a colonna con gruppo miscelatore monocomando con scarico a leva delle stesse serie.

Le rubinetterie saranno della serie Ceramix della Ideal Standard.

E' previsto un attacco lavello cucina e un attacco lavatrice per ogni appartamento.

Al piano sottotetto sarà previsto attacco e scarico per un lavabo.

PARTI COMUNI

La pavimentazione delle scale sarà in materiale lapideo, quella invece dei disimpegni, atri e corridoi all'interno del vano scale sarà realizzata in piastrelle in ceramica formato 30x30.

I marciapiedi intorno ai fabbricati e i portici antistanti gli ingressi condominiali del piano terra saranno pavimentate con piastrelle in gres antigelivo.

La scelta dei materiali e delle piastrelle di cui sopra sarà fatta dalla Direzione Lavori.

La pavimentazione del corsello box sarà di tipo industriale con spolvero superficiale al quarzo.

E' prevista una pensilina di protezione dell'ingresso pedonale, in corrispondenza dell'alloggiamento dei citofoni e delle cassette postali; le recinzioni verso strada saranno realizzate con muretto in calcestruzzo con sovrastanti pannelli metallici preverniciati.

La divisione dei giardini privati sarà invece realizzata mediante recinzioni in rete plastificata; il terreno dei giardini sarà spianato con terra di cultura con esclusione di semina di prato e di piantumazioni.

Saronno,